PERSPECTIVES DU MARCHÉ DE L'HABITATION
RMR de St. John's

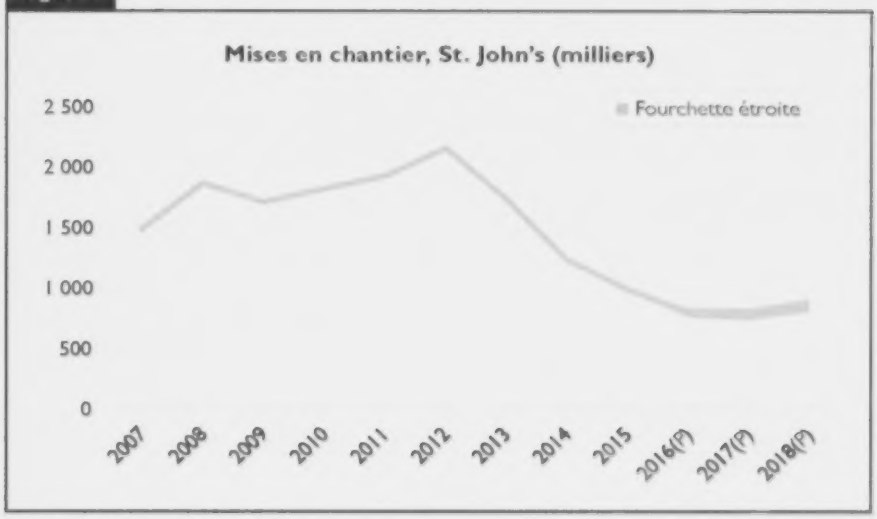
SOCIÉTÉ CANADIENNE D'HYPOTHÈQUES ET DE LOGEMENT

Date de diffusion : automne 2016

Faits saillants[1]

- Les bas cours du pétrole affaiblissent l'économie et rendent son contexte plus incertain.
- Le rythme de la construction résidentielle devrait être timide au cours de la période visée par les prévisions.
- Les ventes et les prix MLS® subiront des pressions jusqu'à la fin de 2018.

Figure 1



Source : SCHL, (p) : prévision

[1] Les données antérieures et les prévisions qui figurent dans ce document sont fondées sur les renseignements qui étaient disponibles en date du 30 septembre 2016.

Table des matières

1 Faits saillants
2 Tendances économiques
3 Marché du neuf
3 Ventes et prix MLS®
3 Marché locatif
4 Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel
5 Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions
6 Tendances en bref
6 L'impact des modifications de réglementation hypothécaire
7 Risques associés aux prévisions
9 Résumé des prévisions

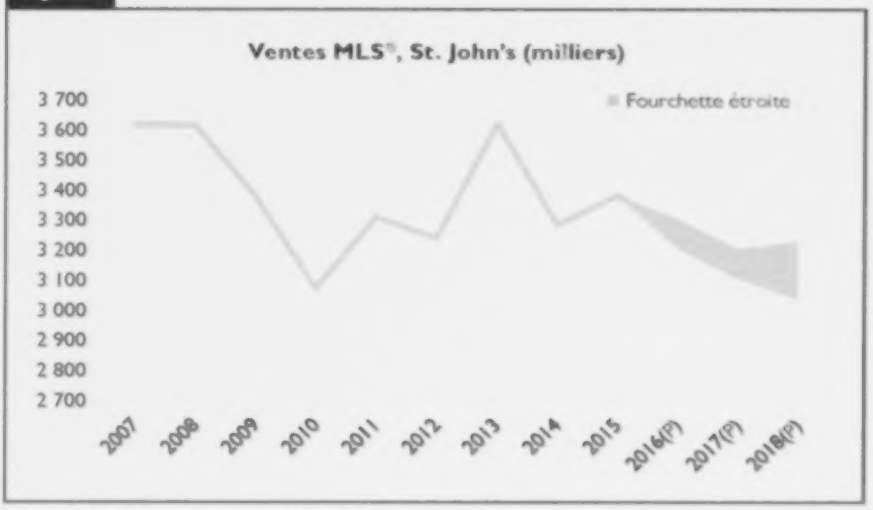
ABONNEZ-VOUS MAINTENANT!

à cette publication et à d'autres rapports du CAM en passant par le Bureau de commandes, à l'adresse www.schl.ca/marchedelhabitation. C'est pratique et rapide! Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les publications, ou encore vous y abonner et les recevoir par courriel, le jour même où elles sont diffusées. Mieux encore, la version électronique des produits nationaux standards est maintenant gratuite.

Tendances économiques

Dans la région de St. John's, la croissance économique sera moins élevée que dans les autres grands centres du Canada atlantique au cours de l'horizon prévisionnel. Le PIB diminuera en 2016 et en 2017, avant qu'une croissance économique modeste soit à nouveau enregistrée en 2018. La situation financière du gouvernement provincial est sans précédent en raison de la taille du déficit actuel et de la dette totale. La province continuera de subir des pressions qui l'obligeront à chercher de nouvelles sources de revenus et à réduire ses dépenses si les cours du pétrole restent bas plus longtemps. L'avenir économique de la province devrait commencer à s'éclaircir à compter de 2018, lorsque le nouveau champ pétrolifère extracôtier Hebron entrera en production et que les investissements dans le secteur de l'énergie et des ressources reprendront. Il est probable que les cours du pétrole augmenteront progressivement au cours des prochaines années, à mesure que l'équilibre entre l'offre mondiale et la demande se rétablira.

Figure 2



Source : ACI (p) = prévision de la SCHL
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

La conjoncture du marché du travail a continué de se détendre, pour la quatrième année d'affilée. À Terre-Neuve-et-Labrador et dans la région de St. John's, la faiblesse de l'économie a exercé des pressions supplémentaires sur le marché du travail, qui était déjà touché depuis un an par la hausse du nombre de chômeurs parmi les travailleurs venus de l'Alberta. Selon les prévisions, l'emploi dans la région de St. John's diminuera de 0,3 % en 2016 et de 0,4 % en 2017, puis augmentera de 0,4 % en 2018. Le taux de chômage devrait rester élevé, car les pressions touchant la population active et l'emploi continueront d'être exacerbées par un affaiblissement de l'économie, qui est elle-même plombée par l'absence de nouveaux projets d'immobilisations.

Il est peu probable que le solde migratoire se stabilisera durant la période à l'étude. Vu l'absence de croissance de l'emploi, les départs de Terre-Neuviens pour d'autres régions du Canada devraient augmenter cette année ainsi qu'en 2017 et 2018. Les faibles perspectives d'emploi par rapport à d'autres régions du Canada pousseront les gens à chercher du travail à l'extérieur de la province. L'immigration internationale sera inférieure à celle des dernières années, mais elle devrait demeurer positive, car des réfugiés continueront

Note aux lecteurs

En vue de s'adapter aux différents besoins des personnes qui se renseignent sur le marché de l'habitation, le Centre d'analyse de marché de la SCHL a entrepris un examen complet de ses produits et services. Dans le cadre de cet examen, la publication *Perspectives du marché de l'habitation* (PMH) de la SCHL subira une série de changements. L'objectif général est de présenter un éventail de résultats possibles pour mieux aider les lecteurs à prendre des décisions dans le contexte d'incertitude économique et financière que nous connaissons.

À l'issue de la première étape de cet examen, nous avons décidé d'inclure, à compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions pour les variables du marché de l'habitation et une analyse plus détaillée des risques susceptibles d'infirmer ces prévisions. Une description de la méthode utilisée pour établir les fourchettes de prévisions se trouve à la fin de la publication.

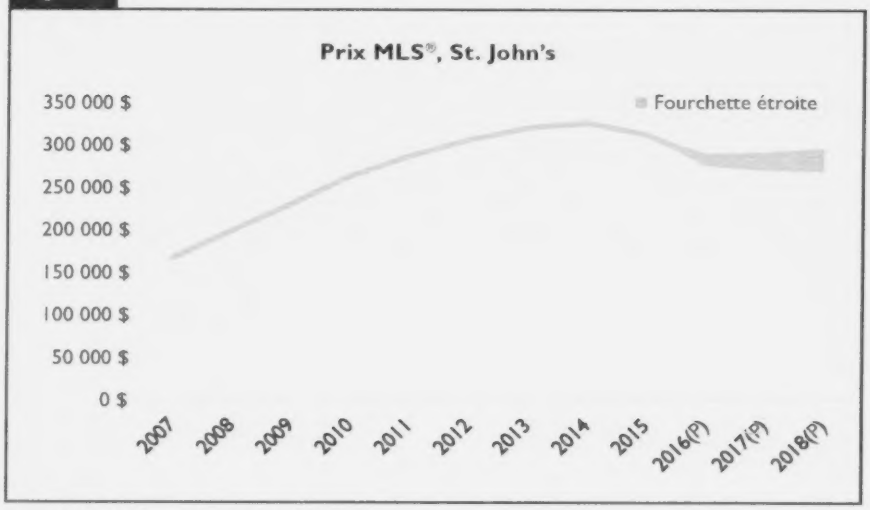
d'arriver au Canada et dans la région de St. John's. Le solde de la migration internationale de Terre-Neuve-et-Labrador sera également soutenu par les étudiants étrangers qui viennent habiter à St. John's.

Marché du neuf

La demande de logements devrait rester inchangée durant toute la période visée par les prévisions en raison des perspectives défavorables associées aux principaux moteurs du marché, notamment la population, le revenu et l'emploi. Ainsi, les mises en chantier de maisons individuelles se chiffreront entre 575 et 625 cette année et l'an prochain, puis entre 625 et 675 en 2018.

En l'absence de croissance économique, le nombre de mises en chantier de logements collectifs devrait demeurer bien en deçà de la moyenne des dernières années, les constructeurs n'ayant pas l'intention de mettre en chantier de grands ensembles destinés au marché locatif pendant la période visée par les prévisions. Une grande partie de l'activité dans le segment des logements collectifs proviendra de la construction de maisons avec appartement au sous-sol, de petits immeubles de logements locatifs pour aînés et d'ensembles de logements abordables. Une remontée de la demande de jumelés et de maisons en rangée devrait également contribuer à hausser les mises en chantier de logements collectifs pendant l'horizon prévisionnel. Par conséquent, entre 180 et 200 logements collectifs devraient être mis en chantier cette année, entre 165 et 185 l'an prochain et entre 185 et 215 en 2018.

Figure 3



Source : ACI; (p) = prévision de la SCHL.
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Ventes et prix MLS®

Le manque d'emplois et l'absence de croissance économique n'ont pas eu de répercussions sensibles sur le total des ventes en 2015, et les prévisions font état de ventes stationnaires jusqu'à la fin de 2018. Néanmoins, celles-ci devraient être robustes dans la fourchette de prix inférieure (de 250 000 à 350 000 $), car la demande refoulée sera satisfaite, en particulier auprès des accédants à la propriété. Les transactions conclues dans cette fourchette de prix forment le segment le plus important sur le marché de la revente de la région de St. John's, puisqu'elles représenteront plus de la moitié du total des ventes. Les bas prix du pétrole continueront de contribuer à la décroissance de l'économie, ce qui devrait peser sur les ventes de logements existants durant la période à l'étude. Par conséquent, le nombre de ventes MLS® se situera entre 3 200 et 3 300 en 2016, entre 3 100 et 3 200 en 2017 et entre 3 025 et 3 225 en 2018.

Les prix se sont mis à baisser à la fin de 2014 et en 2015, après avoir augmenté de façon significative pendant plusieurs années. Le prix moyen des logements devrait continuer de subir des pressions jusqu'en 2018, puisque la demande de logements sera minée par l'absence de croissance notable de la population, des revenus et de l'emploi. Le prix moyen devrait se chiffrer entre 274 000 et 290 000 $ en 2016, entre 269 000 et 291 000 $ en 2017 et entre 267 500 et 295 500 $ en 2018.

Marché locatif

Le manque de nouveaux ensembles d'appartements locatifs limitera l'expansion du parc locatif durant la période visée par les prévisions. En effet, les constructeurs ont suspendu leur production de grands ensembles dans l'attente d'une reprise de l'économie. Il est probable qu'ils couleront les fondations de petits ensembles de logements abordables pour aînés afin de répondre à la

demande liée au vieillissement de la population, mais ces immeubles n'auront pas d'incidence notable sur les loyers du marché. Ainsi, le loyer moyen ne devrait pas beaucoup changer, tandis que le taux d'inoccupation subira des pressions à la hausse durant toute la période visée par les prévisions, à cause de la faiblesse de l'économie. Par conséquent, le taux d'inoccupation des immeubles d'au moins trois logements locatifs visés par l'enquête (ce qui exclut les maisons avec un logement accessoire) devrait s'élever à 5 % en 2016, à 5,5 % en 2017 et à 5,2 % en 2018. Il faut s'attendre à ce que le loyer mensuel moyen des logements de deux chambres augmente pour atteindre 925 $ cette année, puis 930 $ l'an prochain et 940 $ en 2018.

Les taux hypothécaires devraient connaître une légère hausse tout au long de l'horizon prévisionnel

On s'attend à une légère hausse des taux hypothécaires pour la période 2016-2018, ce qui concorde avec l'augmentation attendue tout au long de l'horizon du taux d'inflation et de la croissance du PIB réel, prévue par plusieurs institutions qui établissent des prévisions.

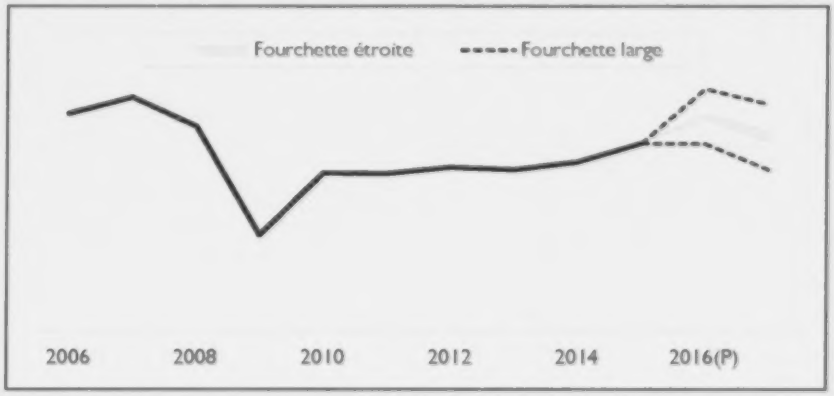
Selon notre scénario de base, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait osciller entre 4,5 et 4,9 % en 2016 et entre 4,4 et 5,2 % en 2017. Pour 2018, le taux hypothécaire à cinq ans affiché devrait se situer entre 4,5 et 5,7 %.

Méthode d'établissement des fourchettes de prévisions

À compter du présent numéro des PMH, des fourchettes de prévisions seront fournies pour les variables du marché de l'habitation. Malgré ce changement, toutes les analyses et les prévisions de la conjoncture du marché continuent d'être réalisées au moyen de la gamme complète d'outils quantitatifs et qualitatifs qui sont à notre disposition. Deux types de fourchettes de prévisions sont présentés dans la publication :

- Une fourchette étroite, qui donne aux lecteurs une idée plus précise des perspectives tout en tenant compte des petits éléments aléatoires dans la relation entre le marché de l'habitation et les facteurs sous-jacents. Cette fourchette étroite est établie selon le coefficient de variation* des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle permet de cerner la précision et l'orientation des prévisions concernant les variables du logement, en se fondant sur un ensemble précis d'hypothèses sur la conjoncture du marché et les facteurs économiques fondamentaux sous-jacents.
- Une fourchette large, qui reflète les risques potentiels auxquels sont soumises les prévisions, par exemple ceux qui pourraient résulter de chocs économiques. Cette fourchette large est établie selon un plus grand coefficient de variation des données historiques et l'exactitude des prévisions passées. Elle tient compte de certains événements peu probables, mais qui pourraient avoir une incidence considérable sur les prévisions.

Les fourchettes de prévisions pourraient être rajustées à la baisse ou à la hausse, selon les renseignements disponibles sur les marchés locaux, s'il y a plus de sources de risques (de hausse ou de baisse) pour un marché donné.



* Dans le cas présent, le coefficient de variation correspond à l'écart type des erreurs divisé par la moyenne de cette série. Un coefficient de variation plus élevé produirait des fourchettes plus larges en raison de la variabilité accrue des données, tandis qu'un coefficient de variation plus faible produirait des fourchettes plus étroites.

Tendances en bref

Facteurs clés ayant une incidence sur le marché du neuf	
Taux hypothécaires	Le taux affiché des prêts hypothécaires de cinq ans oscillera entre 4,5 et 4,9 % en 2016, entre 4,4 et 5,2 % en 2017 et entre 4,5 et 5,7 % en 2018, selon les prévisions.
Emploi	Le manque de vigueur du marché du travail dans la région de St. John's ne sera pas favorable au marché de l'habitation. Les gens pourraient limiter leurs dépenses s'ils ne sont pas certains de leur revenu futur ni de leurs perspectives d'emploi.
Revenu	La rémunération hebdomadaire moyenne est sous pression, ce qui se traduit par une progression négative des salaires réels – un facteur qui n'alimentera pas la demande de logements.
Population et solde migratoire	La croissance démographique ne sera vraisemblablement pas un facteur stimulant pour le marché de l'habitation durant l'horizon prévisionnel.
Marché de la revente	La faiblesse de l'économie fera diminuer les ventes MLS®, et les prix ne devraient pas augmenter.

L'impact des modifications de réglementation hypothécaire

Le 3 octobre, le gouvernement du Canada a annoncé l'adoption de mesures ayant pour but d'assurer la solidité et la stabilité des marchés de l'habitation et du système de financement du logement au Canada. Ces mesures comprennent de nouvelles règles d'admissibilité aux prêts hypothécaires à ratio élevé assurés (dont le ratio prêt-valeur est supérieur à 80 %) ainsi que de nouveaux critères d'admissibilité s'appliquant aux prêts à faible ratio assurés (dont le ratio prêt-valeur est inférieur à 80 %). Ces critères ne s'appliquaient auparavant qu'aux prêts hypothécaires à ratio élevé. En vertu des nouvelles mesures, tous les prêts hypothécaires feront désormais l'objet d'une « simulation de crise » pour veiller à ce que les emprunteurs soient en mesure de rembourser leur prêt en cas de hausse des taux d'intérêt. Dorénavant, les emprunteurs devront satisfaire à des coefficients plus stricts d'amortissement de la dette, qui seront calculés en utilisant le taux le plus élevé entre le taux contractuel et le taux de 5 ans affiché par la Banque du Canada, lequel est actuellement supérieur d'au moins deux points de pourcentage à la plupart des taux contractuels. La méthode de la « simulation de crise » était appliquée depuis 2010 aux prêts hypothécaires à taux variable et aux prêts hypothécaires à taux fixe de moins de cinq ans. Étant donné qu'elle s'applique désormais aux prêts de cinq ans ou plus, cela signifie que tous les prêts hypothécaires à ratio élevé y sont maintenant assujettis.

Puisque la politique vient d'entrer en vigueur, il est difficile d'évaluer avec précision ses effets sur les marchés de l'habitation. Une hausse des taux hypothécaires a généralement un effet négatif sur les prix, les ventes et les mises en chantier d'habitations. Cependant, la méthode de la simulation de crise affecte le montant du prêt hypothécaire assuré auquel un emprunteur est admissible, mais elle ne constitue pas une hausse du taux hypothécaire lui-même. Par conséquent, les emprunteurs pourraient adapter leur comportement d'achat de diverses façons. Par exemple, ils pourraient acheter une habitation moins chère, augmenter leur mise de fonds, retarder leur achat afin d'épargner plus d'argent pour la mise de fonds ou ajouter un cosignataire. Selon notre analyse, de 5 à 10 % de tous les acheteurs potentiels seront touchés au cours de la première année de mise en œuvre des nouvelles mesures, mais l'effet précis de celles-ci variera en fonction de la situation et du comportement de chaque acheteur. Puisque les facteurs qui influent sur le marché de l'habitation diffèrent selon les régions, les effets des changements annoncés ne seront probablement pas identiques partout au Canada. En tenant compte de tous les scénarios possibles et de leurs effets, les prix, le nombre de ventes et le nombre de mises en chantier de logements s'inscrivent dans la zone inférieure de notre fourchette large de prévisions, laquelle vise à prendre en compte les changements économiques et financiers imprévus ainsi que les modifications inattendues à la réglementation municipale, provinciale et nationale.

Risques associés aux prévisions : fourchettes larges pour les mises en chantier, les ventes et les prix

Les perspectives décrites dans le présent rapport sont soumises à certains risques, qui pourraient pousser le niveau d'activité réel à l'extérieur des fourchettes étroites que nous avons établies. Pour mettre ces risques en relief, nous présentons également des fourchettes larges pour nos prévisions.

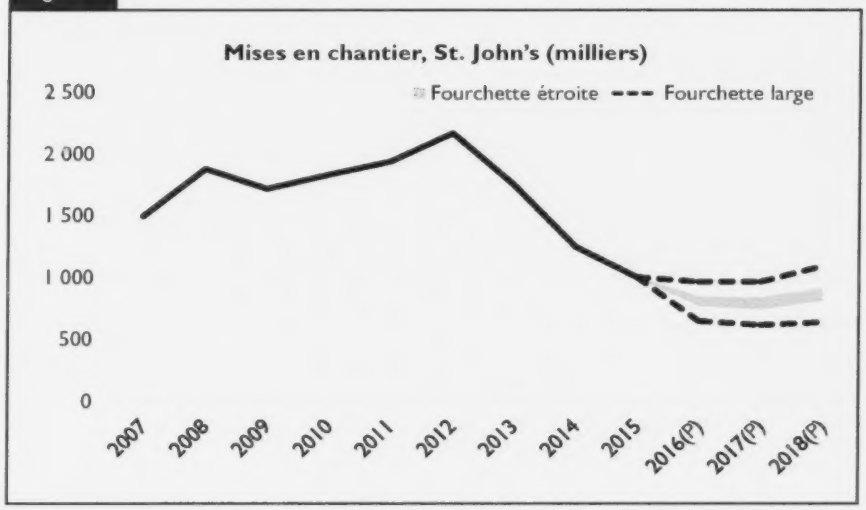
Fourchette large pour les mises en chantier jusqu'à la fin de 2018

- Le nombre total de mises en chantier d'habitations est descendu à 985 en 2015, après s'être situé à 1 230 en 2014. La fourchette large des prévisions pour la région métropolitaine de recensement (RMR) de St. John's situe ce nombre entre 630 et 950 en 2016, entre 600 et 950 en 2017 et entre 625 et 1 075 en 2018.

Risques susceptibles d'infirmer la prévision relative aux mises en chantier d'habitations dans la RMR de St. John's

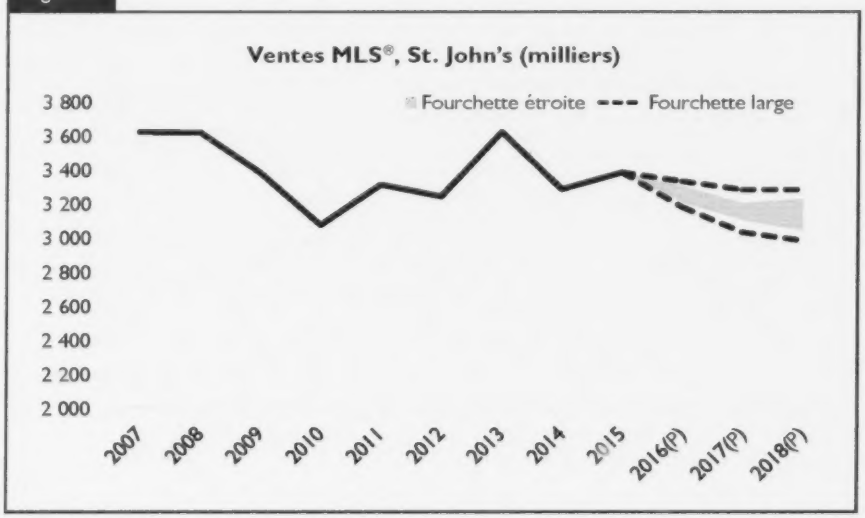
- Les cours du pétrole devraient s'accroître graduellement à mesure que l'offre mondiale continuera de se replier. Il se pourrait également que l'offre ne se rajuste pas et que les cours demeurent bas, ce qui nuirait à la croissance économique et rapprocherait le niveau des mises en chantier d'habitations du bas de la fourchette actuelle.

Figure 4



Source : SCHL, (p) : prévision.

Figure 5



Source : ACI; (p) = prévision de la SCHL.
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

- Le taux de chômage devrait rester élevé à cause de la faiblesse de l'économie, elle-même touchée par l'absence de nouveaux projets d'immobilisations. Si les cours du pétrole devaient s'améliorer plus rapidement que prévu, le nombre de projets d'immobilisations augmenterait probablement aussi. Une telle situation stabiliserait la croissance de l'emploi et de l'économie, qui serait meilleure que prévu. Le niveau des mises en chantier serait alors plus près du sommet de la fourchette actuelle.
- Aucun nouvel ensemble locatif d'envergure n'étant prévu durant la période à l'étude, les mises en chantier de logements collectifs devraient rester nettement inférieures à leur niveau des années passées. Une amélioration des perspectives relancerait la construction d'ensembles locatifs, car les perspectives démographiques actuelles sont favorables à un accroissement de la demande dans un contexte de stabilité économique.

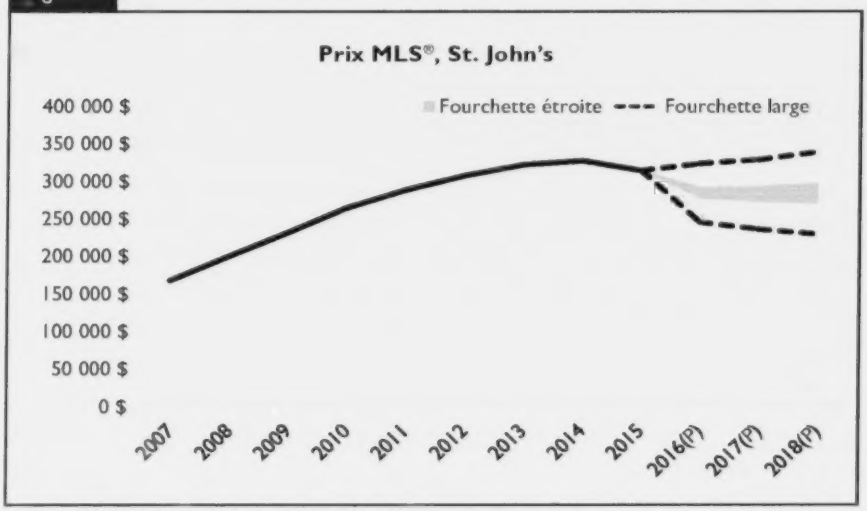
Fourchette large pour les ventes MLS® jusqu'à la fin de 2018

- En 2015, les ventes MLS® ont été au nombre de 3 378, après s'être chiffrées à 3 281 en 2014. La fourchette large des prévisions pour la région de St. John's situe le nombre de ventes MLS® entre 3 175 et 3 325 en 2016, entre 3 025 et 3 275 en 2017 et entre 2 975 et 3 275 en 2018.

Risques susceptibles d'infirmer la prévision relative aux ventes MLS® dans la RMR de St. John's

- Si le nombre d'achats effectués par des accédants à la propriété diminue davantage que prévu, le niveau des ventes MLS® restera dans la partie inférieure de la fourchette actuelle tout au long de l'horizon prévisionnel. Une nouvelle baisse des cours du pétrole et une décroissance encore plus prononcée de l'économie pourraient aussi pousser les ventes de logements existants vers le bas de la fourchette de prévisions. Le budget qui sera annoncé par le gouvernement de Terre-Neuve-et-Labrador au printemps de 2017 est un autre facteur qui pourrait avoir un effet négatif s'il entraîne d'importantes pertes d'emplois dans la région de St. John's.

Figure 6



Source : ACI; (p) = prévision de la SCHL.
MLS® est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).

Fourchette large pour les prix MLS® jusqu'à la fin de 2018

- Les prix MLS® ont légèrement diminué en 2015, pour s'établir à 296 812 $, après s'être situés en moyenne à 306 405 $ en 2014. Selon les prévisions, ils s'établiront dans une fourchette large allant de 243 000 à 321 000 $ en 2016, de 233 250 à 326 750 $ en 2017 et de 226 725 à 336 275 $ en 2018.

Risques susceptibles d'infirmer la prévision relative aux prix MLS® dans la RMR de St. John's

- Le prix moyen des logements pourrait diminuer davantage que prévu à la suite d'une croissance décevante de la population, du revenu et de l'emploi, ce qui nuirait à la demande de logements et pousserait les prix encore plus près du bas de la fourchette. Le budget qui sera annoncé par le gouvernement de Terre-Neuve-et-Labrador au printemps de 2017 pourrait aussi avoir un effet négatif s'il entraîne d'importantes pertes d'emplois dans la région de St. John's. Une hausse des ventes MLS®, favorisée par une croissance économique plus forte que prévu, réduirait l'offre de logements existants, ce qui contribuerait à stabiliser les prix et à les rapprocher du sommet de la fourchette de prévisions.

Résumé des prévisions
RMR de St. John's
Automne 2016

	2013	2014	2015	2016(P)		2017(P)		2018(P)	
				(I)	(S)	(I)	(S)	(I)	(S)
Marché du neuf									
Mises en chantier									
Logements individuels	1 243	907	729	575	625	575	625	625	675
Logements collectifs	491	323	256	180	200	165	185	185	215
Tous types de logements confondus	1 734	1 230	985	750	830	725	825	800	900
Marché de la revente									
Ventes MLS®	3 617	3 281	3 378	3 200	3 300	3 100	3 200	3 025	3 225
Prix MLS® moyen ($)	301 333	306 405	296 812	274 000	290 000	269 000	291 000	267 500	295 500
Indicateurs économiques									
Taux hypothécaires à 5 ans(%)	5,24	4,88	4,67	4,50	4,90	4,40	5,20	4,50	5,70

	2013	2014	2015	2016(P)	2017(P)	2018(P)
Marché locatif						
Taux d'inoccupation (%)(octobre)	3,2	4,6	4,7	5,0	5,5	5,2
Loyer moyen ($) des log. de 2 ch. (octobre)	864	888	923	925	930	940
Indicateurs économiques						
Population	209 069	212 257	214 285	217 000	215 900	215 500
Nombre annuel d'emplois	114 000	116 300	115 900	115 500	115 000	115 500

Multiple Listing Service® (MLS®) est une marque de commerce enregistrée de l'Association canadienne de l'immeuble (ACI).
Marché locatif: immeubles d'appartements locatifs d'initiative privée de trois logements et plus.
Les prévisions (P) fournies dans le présent document sont fondées sur l'information disponible en date du 30 septembre 2016. (I)=Limite inférieure (S)=Limite Supérieure
Il est possible que la somme des bornes inférieures et supérieures des prévisions de mises en chantier de maisons individuelles et de logements collectifs ne soit pas égale à celles des prévisions de mises en chantier totales. Ceci est dû au phénomène de volatilité et au processus d'arrondissement.
Sources: SCHL (Relevé des mises en chantier et des achèvements et Relevé des logements écoulés sur le marché), Statistique Canada, Newfoundland and Labrador Association of REALTORS®, SCHL Prévisions(2016-2018).

DÉFINITIONS ET MÉTHODES D'ENQUÊTE

Marché du neuf

Le nombre de mises en chantier d'habitations est recueilli dans le cadre de l'enquête mensuelle de la SCHL appelée Relevé des mises en chantier et des achèvements. Les permis de construire sont utilisés pour déterminer l'emplacement des chantiers de construction, que l'on visite pour confirmer l'étape où en sont les travaux. La mise en chantier d'un logement correspond au début de la construction du bâtiment dans lequel il se trouvera. Il s'agit en général du stade auquel la semelle de béton est entièrement coulée, ou de tout stade équivalent pour les logements sans sous-sol.

Mise en chantier de maison individuelle :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant une seule habitation et entièrement séparé d'autres logements ou bâtiments.

Mise en chantier de jumelé :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment entièrement séparé d'autres bâtiments et contenant deux logements situés côte à côte, séparés par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier de maison en rangée :
Début de la construction d'un logement situé dans un bâtiment contenant au moins trois unités séparées les unes des autres par un mur mitoyen allant du sol jusqu'au toit.

Mise en chantier d'appartement ou de logement de type autre :
Début de la construction d'un logement qui n'appartient pas aux catégories définies ci-dessus. Englobe notamment ce qu'on appelle les logements en rangée superposés, les duplex, les triplex, les duplex doubles et les duplex en rangée.

Prix moyen et prix médian des maisons individuelles :
Le prix moyen et le prix médian des maisons individuelles sont estimés au moyen des données du Relevé des logements écoulés sur le marché de la SCHL, qui recueille de l'information sur les prix des logements au moment de leur achèvement et sur le rythme auquel les unités sont vendues ou louées après leur achèvement. Les logements font l'objet de l'enquête tous les mois après l'achèvement de l'immeuble jusqu'à ce que toutes les unités de l'immeuble aient été écoulées. On dit d'un logement qu'il est écoulé lorsqu'il n'est plus offert sur le marché, c'est-à-dire qu'il a été vendu ou loué.

Indice des prix des logements neufs :
La variation de l'Indice des prix des logements neufs est estimée à partir des moyennes annuelles des chiffres mensuels établis par Statistique Canada pour l'Indice des prix des logements neufs (IPLN).

Marché de la revente

Les données sur le marché de la revente présentées dans le tableau sommaire des rapports Perspectives du marché de l'habitation font référence aux transactions conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (MLS®), selon les données diffusées par l'Association canadienne de l'immeuble (ACI). Au Québec, ces données sont tirées du système d'inscription Centris® de la Fédération des chambres immobilières du Québec.

Ventes MLS® (Centris® au Québec) :
Nombre total de ventes conclues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®) durant une année donnée.

Prix MLS® moyen (Centris® au Québec) :
Prix annuel moyen des habitations vendues par l'entremise du Multiple Listing Service® (ou de Centris®).

Marché locatif

Les données sur les taux d'inoccupation des logements locatifs et les loyers des logements de deux chambres sont tirées de l'Enquête sur les logements locatifs (ELL) réalisée en octobre par la Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL). Effectuée sur un échantillon tiré de tous les centres urbains de 10 000 habitants et plus, l'ELL vise les immeubles d'initiative privée comptant au moins trois logements locatifs et qui sont sur le marché depuis trois mois ou plus. L'Enquête se fait par téléphone ou sur place, et l'information est obtenue du propriétaire, du gestionnaire ou du concierge de l'immeuble.

Taux d'inoccupation :
Pourcentage moyen de logements vacants, toutes tailles confondues. Un logement est considéré comme vacant s'il n'est pas occupé au moment de l'Enquête et qu'il pourrait être loué immédiatement.

Loyer des logements de deux chambres :
Montant réel moyen que les locataires paient pour un logement de deux chambres. Aucun rajustement n'est fait selon que des commodités et services, comme le chauffage, l'électricité, le stationnement et l'eau chaude, sont inclus ou non dans le loyer.

Aperçu de la conjoncture économique

Population active :
Englobe des variables telles que le nombre annuel d'emplois, la croissance de l'emploi et le taux de chômage. Source : Statistique Canada (Enquête sur la population active)

Migration nette :
Somme de la migration interprovinciale (entre les provinces) nette, de la migration infraprovinciale (entre les régions d'une même province) nette, de la migration internationale nette (immigration moins émigration), des Canadiens revenant au Canada et des résidents temporaires (non permanents); données versées dans la base CANSIM par la Division de la démographie de Statistique Canada. Les données sur la migration interprovinciale et infraprovinciale sont obtenues entre autres en comparant les adresses indiquées durant deux années consécutives sur les déclarations de revenu des particuliers, conservées dans les dossiers d'impôt de l'Agence du revenu du Canada. Les chiffres estimatifs sur la migration sont établis au moyen de modèles; les données tirées des dossiers d'impôt sont pondérées pour être représentatives de l'ensemble de la population.

LA SCHL : AU CŒUR DE L'HABITATION

La Société canadienne d'hypothèques et de logement (SCHL) est l'organisme national responsable de l'habitation au Canada depuis près de 70 ans.

La SCHL aide les Canadiens à répondre à leurs besoins en matière de logement. En tant qu'autorité en matière d'habitation au Canada, elle contribue à la stabilité du marché de l'habitation et du système financier, vient en aide aux Canadiens dans le besoin et fournit des résultats de recherches et de l'information aux gouvernements, aux consommateurs et au secteur de l'habitation. La SCHL exerce ses activités en s'appuyant sur trois principes fondamentaux : gestion prudente des risques, solide gouvernance d'entreprise et transparence.

Pour obtenir des renseignements supplémentaires, veuillez consulter le site Web de la SCHL à http://www.schl.ca ou suivez-nous sur Twitter, LinkedIn, Facebook et YouTube.

Vous pouvez aussi communiquer avec nous par téléphone, au 1-800-668-2642, ou par télécopieur, au 1-800-245-9274.

De l'extérieur du Canada, composez le 613-748-2003 (téléphone) ou le 613-748-2016 (télécopieur).

La Société canadienne d'hypothèques et de logement souscrit à la politique du gouvernement fédéral sur l'accès des personnes handicapées à l'information. Si vous désirez obtenir la présente publication sur des supports de substitution, composez le 1-800-668-2642.

La gamme complète des publications nationales standards du Centre d'analyse de marché (CAM) est offerte gratuitement, en format électronique, sur le site Web de la SCHL. Vous pouvez consulter, imprimer ou télécharger les éditions déjà parues, ou encore vous abonner aux futures éditions et recevoir automatiquement, par courriel, de l'information sur le marché le jour même où elle est diffusée : c'est rapide et pratique! Visitez le http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour en savoir davantage au sujet du CAM et de la mine de renseignements sur le marché de l'habitation qu'il met à votre disposition, rendez-vous au http://www.schl.ca/marchedelhabitation.

Pour vous abonner à la version papier des publications du CAM, veuillez composer le 1-800-668-2642.

©2016, Société canadienne d'hypothèques et de logement. Tous droits réservés. La SCHL autorise toute utilisation raisonnable du contenu de la présente publication, à la condition toutefois que ce soit à des fins personnelles, pour des recherches d'affaires ou d'intérêt public, ou encore dans un but éducatif. Elle accorde le droit d'utiliser le contenu à titre de référence générale dans des analyses écrites ou dans la présentation de résultats, de conclusions ou de prévisions, et de citer de façon limitée les données figurant dans la présente publication. La SCHL autorise également l'utilisation raisonnable et restreinte du contenu de ses rapports dans des publications commerciales, sous réserve des conditions susmentionnées. Elle conserve toutefois le droit d'exiger, pour une quelconque raison, l'interruption d'une telle utilisation.

Chaque fois que le contenu d'une publication de la SCHL est utilisé, y compris les données statistiques, il faut en indiquer la source comme suit :

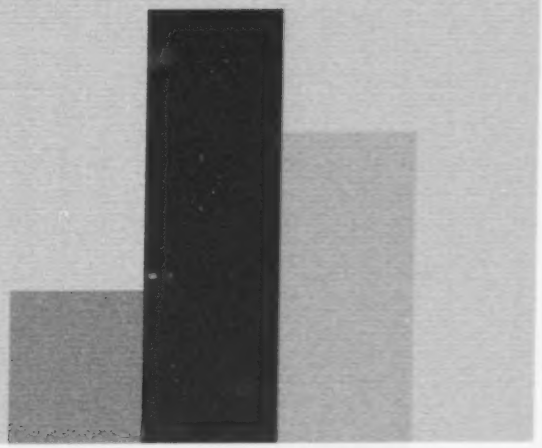
Source : SCHL (ou, selon le cas, « Adaptation de données provenant de la SCHL »), titre de la publication, année et date de diffusion.

À défaut de quoi ledit contenu ne peut être reproduit ni transmis à quiconque. Lorsqu'une organisation se procure une publication, elle ne doit pas en donner l'accès à des personnes qui ne sont pas à son emploi. La publication ne peut être affichée, que ce soit en partie ou en totalité, dans un site Web qui serait ouvert au public ou accessible à des personnes qui ne travaillent pas directement pour l'organisation. Pour obtenir la permission d'utiliser le contenu d'une publication d'analyse de marché de la SCHL à des fins autres que celles susmentionnées ou de reproduire de grands extraits ou l'intégralité des publications d'analyse de marché de la SCHL, veuillez remplir le Formulaire de demande de reproduction de documents protégés par les droits d'auteur de la SCHL et le faire parvenir au Centre canadien de documentation sur l'habitation (CCDH) par courriel, à l'adresse suivante : chic@schl.ca.Veuillez fournir les informations suivantes au CCDH : Titre de la publication, année et date de diffusion.

Sans limiter la portée générale de ce qui précède, il est interdit de traduire un extrait de publication sans l'autorisation préalable écrite de la Société canadienne d'hypothèques et de logement.

Les renseignements, analyses et opinions contenus dans cette publication sont fondés sur diverses sources jugées fiables, mais leur exactitude ne peut être garantie, et ni la Société canadienne d'hypothèques et de logement ni ses employés n'en assument la responsabilité.

Marché de l'habitation : notre savoir à votre service



RAPPORTS GRATUITS EN LIGNE

Des données et des analyses aux échelles locale, régionale et nationale qui portent sur la conjoncture des marchés et les tendances futures.

- Statistiques du logement au Canada
- Rapport sur les copropriétaires
- Bulletin mensuel d'information sur le logement
- Évaluation du marché de l'habitation
- Le marché sous la loupe
- Actualités habitation – Tableaux
- Perspectives du marché de l'habitation, Canada
- Perspectives du marché de l'habitation : faits saillants – régions et le nord
- Perspectives du marché de l'habitation – (Canada et principaux centres urbains)
- Tableaux de données sur le marché de l'habitation – Quelques centres urbains du Centre-Sud de l'Ontario
- Données provisoires sur les mises en chantier
- Rapports sur le marché locatif : Faits saillants – Canada et les provinces
- Rapports sur le marché locatif – Grands centres
- Construction résidentielle en bref, centres urbains des Prairies
- Rapport sur les résidences pour personnes âgées

TABLEAUX DE DONNÉES EN LIGNE GRATUITS

- Données sur la construction de maisons neuves par municipalité
- Tableaux de données détaillées tirées de l'Enquête sur les logements locatifs
- Tableaux de données annuelles détaillées sur la construction résidentielle

Obtenez tout de suite l'information dont vous avez besoin!

Cliquez sur www.schl.ca/marchedelhabitation pour consulter ou télécharger des publications ou encore pour vous abonner.

Les rapports électroniques du Centre d'analyse de marché de la SCHL procurent une foule de renseignements détaillés sur les marchés national, provinciaux, régionaux et locaux.

- **Prévisions et analyses :** renseignements sur les tendances futures du marché de l'habitation aux échelles locale, régionale et nationale.
- **Données et statistiques :** renseignements sur les différents aspects du marché de l'habitation – mises en chantier, loyers, taux d'inoccupation, et beaucoup plus!

PORTAIL DE L'INFORMATION SUR LE MARCHÉ DE L'HABITATION!

Les données sur l'habitation comme vous les voulez.

- Guichet unique
- Accès simple et rapide
- Données à l'échelle des quartiers

schl.ca/portailmh

L'Observateur du logement en ligne

On y présente, sous forme de feuillets et de vidéos :

- analyses et données;
- observations pertinentes;
- mises à jour sur les conditions et tendances en matière de logement;

et bien plus encore!

Tous les liens peuvent être facilement diffusés sur les médias sociaux!

Abonnez-vous dès aujourd'hui pour demeurer informé!

www.schl.ca/observateur

64273_2016_B02